Pasar Borong Development Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — RUJUKAN TANAH NO S-15–11 TAHUN 2010

ASMABI MOHAMAD PK, SALLEH MAT ALI PENGAPIT KERAJAAN DAN MAT ARIFF ADNAN PENGAPIT SWASTA

1 FEBRUARI 2012

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Award — Kuantum award — Beban untuk menunjukkan award pampasan tidak berpatutan — Sama ada pemohon membuktikan kesusutan nilai tanah akibat cadangan restoran dipindah ke bahagian lain

Pemohon melalui laporan penilaian swasta ('laporan penilaian') memohon mendapatkan pampasan bagi sebidang tanah ('tanah berjadual') yang diambil oleh responden. Pemohon menyatakan bahawa satu pelan pembangunan blok pejabat dan restoran terapung berpandukan pelan susun atur lengkap yang diluluskan untuk cadangan pembangunan projek tidak dapat dilaksanakan ekoran penjejasan dan kerosakan tanah akibat pengambilan tanah berjadual oleh responden. Pemohon menyatakan bahawa pembangunan baru perlu dirancang semula dan pelan susun atur yang baru perlu dikemukakan semula kepada pihak berkuasa yang berkaitan untuk menperolehi kelulusan. Tanah berjadual tersebut dibahagikan kepada bahagian utara (Bahagian A) dan selatan (Bahagian B) oleh sebatang jalan di mana bahagian A dikelilingi oleh kolam-kolam takungan diurus Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ('DBKL'). Antara kolam-kolam takungan dan tanah Bahagian A tersebut, tiada sebarang sempadan fizikal. Pihak DBKL telah membina sistem pengairan di antara kolam-kolam takungan di Bahagian A dan Bahagian B agar aliran air adalah bebas. Sebahagian besar Bahagian A ialah kolam takungan yang digunakan oleh DBKL maka kawasan Bahagian A tidak dibenarkan untuk ditambun bagi tujuan pembangunan. Pemohon menghujah bahawa pampasan RM13,752,244 yang disyorkan penilai swasta adalah sesuai berpandukan kehilangan pemohon penggunaan keseluruhan Bahagian A bagi rancangan pembangunan pemohon. Walau bagaimanapun responden menyatakan Bahagian A dan Bahagian B tersebut telah menikmati kebaikan akibat pengambilan tanah oleh responden, justeru, pemohon tidak wajar diaward pampasan bagi penjejasan dan kerosakan tanah. Responden menghujah, antara lain, bahawa: (i) maklumat perbandingan di antara pelan susun atur tapak yang diluluskan dan juga pelan pengambilan tanah akan menunjukkan bahawa penyataan pemohon tidak berasas; dan (ii) Penilai kerajaan menyatakan akibat pengambilan tanah tersebut sebahagian kawasan lombong

telah dibangunkan dengan rangkaian jalanraya yang memberi akses tambahan kepada Bahagian A dan B kawasan tersebut.

Diputuskan, menolak permohonan pemohon:

(1) Pengiraan pampasan akibat kerosakan tanah hendaklah terhad kepada kos menyediakan pelan tata atur baru dan tempoh mendapatkan kelulusan dari DBKL selama enam bulan. Penurunan nilai tanah baki yang dimiliki oleh pemohon sebanyak 10% bagi kerosakan tanah adalah adil dan berpatutan (lihat perenggan 19).

(2) Nilai tanah lombong tidak akan menyusut jika restoran pemohon dipindahkan dari tapak asal yang juga berada di dalam lombong. Tidak ada sebarang bukti dikemukakan bagi menunjukkan harga tapak perdagangan atau restoran berbeza mengikut lokasi di tepi tasik atau kolam. Pemohon gagal membuktikan nilai tanah baki susut akibat cadangan restoran dipindah ke bahagian lain (lihat perenggan 20).

(3) Beban terletak ke atas pemohon untuk menunjukkan pampasan yang diaward oleh responden bagi pengambilan tanah berjadual, tidak berpatutan. Hanya laporan penilaian penilai pemohon yang sewajarnya mengasaskan satu kes prima facie bagi nilai tanah berjadual. Laporan penilian oleh penilai swasta hendaklah disokong dengan alasan-alasan yang munasabah dan mantap. Justeru, pemohon telah gagal untuk membuktikan suatu kes prima facie melalui laporan penilaian yang difailkan bahawa award yang dibuat oleh responden tidak wajar dan tidak berpatutan (lihat perenggan 22–23).

[English summary

The applicant by a private valuation report ('valuation report') sought to obtain compensation for a piece of land ('scheduled land') acquired by the respondent. The applicant stated that an office blocks development plan and a floating restaurant based on a complete layout plan which was approved for the proposed development project could not be carried out as a result of the loss and damage to the land caused by the acquisition of the scheduled land by the respondent. The applicant stated that a new development ought to be planned again and a new layout plan must be resubmitted to the relevant authority for approval. The scheduled land was divided into north section (Section A) and south section (Section B) by a road where Section A was surrounded by impounding reservoir managed by Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ('DBKL'). Among the impounding reservoir and the land on Section A, there was no any physical border. DBKL had built an irrigation system between the impounding reservoir at Section A and Section B so that the water flowed freely. A substantial part of Section A formed the impounding reservoir used by DBKL, hence Section A was not allowed to filled for the purposes of development. The applicant contended that the compensation of

RM13,752,244 which was suggested by the private valuer was appropriate based on the loss on the part of the applicant to use the whole of Section A for the applicant's development plan. However, the responden contended that Section A and Section B had enjoyed the benefits resulting from the land acquisition by the respondent, hence, the applicant should not be awarded compensation for the loss and damage to the land. The respondent contended, inter alia, that: (i) the information for comparison between the floor plan of the approved site and the land acquisition plan would show that the applicant's contention was baseless; and (ii) the government valuer stated that as a result of the land acquisition a substantial part of the mine had been developed with road-links which provided additional access to Sections A and B of the area.

Held, dismissing the applicant's application:

(1) The calculation of compensation for damages to the land must be limited to the costs of preparing the new layout plan and the six months duration to obtain the approval from DBKL. The depreciation in value of the balance land owned by the applicant for the amount of 10% for the damages to the land was fair and appropriate (see para 19).

(2) The value of the mine land would not depreciate if the applicant's restaurant was relocated from the original site which was also in the mine. There was no evidence adduced to show that the price of the site for trade or restaurant were different based on its location by the lake or pond. The applicant had failed to prove the depreciation in value for the balance land resulting from the proposal to relocate the restaurant to another part (see para 20).

(3) The burden was on the applicant to show that the compensation awarded by the respondent for the scheduled land acquisition, was not appropriate. The valuation report by the applicant's valuer by itself should have formed a prima facie case for the valuation of the scheduled land. The valuation report by the private valuer must be supported by reasonable and strong grounds. Hence, the applicant had failed to establish a prima face case by the valuation report filed that the award by the respondent was inappropriate and was unreasonable (see paras 22–23).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai award, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 2067–2122.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 37, 40(2), Jadual Pertama perenggan 2(b), (d), Jadual Ketiga

(S Murthi & Associates) bagi pihak pemohon.

(Peguam Kanan Persekutuan, Jabatan Peguam Negara Malaysia) bagi pihak responden.

Asmabi Mohamad PK:

PENGENALAN

[1] Ini merupakan suatu perbicaraan rujukan tanah di bawah s 37 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta'). Bagi tujuan perbicaraan ini mahkamah telah dibantu oleh dua orang pengapit menurut s 40A(2) Akta. Tanah yang terlibat dengan pengambilan ini ialah sebahagian daripada Lot 45636, Mukim Batu, Kuala Lumpur dengan keluasan 3617.53 meter persegi selepas ini akan dirujuk sebagai 'tanah berjadual'.

[2] Tujuan pengambilan tanah ini ialah bagi 'Projek Pembinaan Persimpangan Bertingkat ke Pasar Borong Baru Kuala Lumpur dari Lebuhraya Persekutuan 1 dan dari Jalan 1/2B di Taman Desa Bakti, Selayang, Kuala Lumpur'. Tanah berjadual merupakan Pajakan Negeri (Wilayah Persekutuan) No 33923 yang didaftarkan atas nama pemohon selaku pemilik.

[3] Jumlah pampasan yang diaward oleh responden bagi bahagian tanah yang diambil ialah RM861 satu meter persegi dan jumlah keseluruhannya ialah RM3,115,098.40. Tiada award yang diberi bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*). Kes ini telah melalui suatu perbicaraan dan setelah meneliti pelan bersama, laporan penilaian pemohon dan juga laporan penilaian kerajaan, afidavit-afidavit, keterangan saksi-saksi dan juga penghujahan kedua-dua belah pihak keputusan sebulat suara mahkamah pada 10 November 2011 ialah untuk mengekalkan award yang diberi oleh responden berjumlah RM3,115,098.40 bagi tanah yang diambil di atas lot subjek yang terlibat. Sementara itu pampasan yang diaward bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) ialah RM1,250,040.27. Namun setelah mengambil kira kebaikan (*betterment*) ke atas tanah akibat pengambilan tanah tersebut yang ditaksirkan oleh kedua-dua pengapit bernilai RM1,250,040.27 tiada apa-apa award tambahan bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) dibenarkan oleh mahkamah.

[4] Pemohon yang tidak berpuas hati dengan sebahagian keputusan yang memutuskan bahawa pemohon diaward RM1,250,040 bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) dan kemudiannya membuat penolakan bagi jumlah yang sama atas alasan kebaikan (*betterment*) yang dinikmati oleh bahagian tanah baki menurut perenggan 2(b) Jadual Pertama Akta telah merayu ke Mahkamah Rayuan Malaysia terhadap keputusan itu. Berdasarkan kepada perkara ini alasan penghakiman ini hanya akan memberi fokus kepada isu yang dibangkitkan dalam notis rayuan sahaja iaitu berhubung bahagian

keputusan mahkamah yang menolak tuntutan pemohon bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*).

DOKUMEN-DOKUMEN

[5] Dokumen-dokumen berikut telah difailkan dan perbicaraan rujukan tanah ini ialah:

Dokumen	**Penandaan**
(a) Ikatan Rujukan Tanah bagi Lot 45636	A1
(b) Ikatan Rujukan Tanah bagi Lot 54188	A2
(c) Laporan Penilaian Swasta bertarikh 15 Oktober 2008	B1
(d) Jawapan Penilai Swasta bagi Lot 45636	B2
(e) Jawapan Penilai Swasta bagi Lot 54188	B3
(f) Pelan Bersama	C
(g) Afidavit Sokongan Pemohon bagi Lot 45636 Oleh Rozina bt Shafie bertarikh 16 Ogos 2011	D1
(h) Afidavit Tambahan Pemohon bagi Lot 45636 Oleh Rozina bt Shafie bertarikh 23 September 2011	D2
(i) Afidavit Tambahan Pemohon bagi Lot 45636 oleh Rozina bt Shafie bertarikh 23 September 2011	D2
(j) Afidavit Tambahan (2) Pemohon bagi Lot 45636 Oleh Rozina bt Shafie bertarikh 17 Oktober 2011	D3
(k) Afidavit Sokongan Pemohon bagi Lot 54188 oleh Rozina bt Shafie bertarikh 16 Ogos 2011	D4
(l) Afidavit Tambahan Pemohon bagi Lot 54188 oleh Rozina bt Shafie bertarikh 17 Oktober 2011	D5
(m) Laporan Penilai Kerajaan bagi Lot 45636 bertarikh 7 Oktober 2008	E1
(n) Jawapan Penilai Kerajaan bagi Lot 53636	E2
(o) Laporan Penilai Kerajaan bagi Lot 54188 bertarikh 18 September 2008	F1
(p) Laporan Penilai Kerajaan bagi Lot 54188 bertarikh 17 Jun 2011	F2

ALASAN DAN JUSTIFIKASI PEMOHON

[6] Pemohon yang bersandarkan kepada laporan penilaian swasta (Dokumen 'B1') memohon pampasan sejumlah RM13,752,244 sebagai jumlah yang adil, sesuai dan berpatutan dalam keadaan fakta kes ini. Alasan-alasan yang dikemukakan pemohon ialah:

(a) kesan daripada pengambilan tanah tersebut Lot 45636 telah terpisah

kepada dua bahagian dan diasingkan oleh suatu jalan baru iaitu satu bahagian di bahagian di utara jalan dan satu bahagian lagi di selatan jalan;

(b) akibat pengambilan, tanah bahagian yang tinggal berukuran 14,518.47 meter persegi telah dipecahkan kepada dua bahagian iaitu lebih kurang 6,327.60 meter persegi di bahagian utara dan 8,163.443 meter persegi di bahagian selatan (lihat eksh RS6 affidavit tambahan pemohon bertarikh 23 September 2011 (Dokumen 'D2')). Bahagian di utara dilorek dengan warna oren dan bahagian di selatan pula dilorek dengan warna merah masing-masingnya pada eksh RS6 afidavit pemohon bertarikh 23 September 2011 (Dokumen 'D2');

(c) Lot 45636 sebelum ini telah diluluskan untuk pembangunan blok pejabat 14 tingkat dan restoran terapung di bawah pelan susun atur lengkap yang diluluskan (*approved detailed layout plan*) untuk cadangan skim pelan susun atur bagi pembangunan kompleks pasar borong, pejabat dan pusat perdagangan ('skim') (lihat surat bagi kelulusan pelan susun atur (*layout plan approval*) dalam laporan penilai swasta (lampiran B pada Dokumen 'B1');

(d) segala perancangan yang dinyatakan dalam perenggan (c). tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang dirancangkan dalam skim ekoran penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) akibat pengambilan ini. Pembangunan baru hendaklah dirancang semula dan pelan susun atur yang lengkap hendaklah dikemukakan semula kepada pihak berkuasa yang berkaitan untuk kelulusan (lihat eksh RS2 di ms 8 afidavit sokongan pemohon bertarikh 16 Ogos 2011). Hanya bahagian di sebelah selatan jalan sahaja yang boleh dirancang semula untuk pembangunan;

(e) pemohon telah berusaha untuk menambun kolam-kolam termasuk kolam yang merangkumi Lot 45636 untuk pembangunan skim. Penambunan kolam pada Lot 45636 ditunjukkan dalam *plan of bathymetric survey of pond* di Projek Pasar Borong yang dicadangkan sebagaimana yang yang disediakan oleh jurukur perintis bertarikh 26 Mei 1994 (eksh RS5 afidavit tambahan pemohon bertarikh 23 September 2011 (Dokumen 'D2'));

(f) bahagian di utara jalan yang belum ditambun dan masih lagi merupakan kolam kini dipisahkan daripada bahagian Lot 45636 yang sudah ditambun, oleh sebuah jalan baru. Bahagian utara yang terpecah pisah daripada bahagian selatan Lot 45636 kini merupakan kolam takungan (*retention pond*) di bawah DBKL di sekeliling bahagian utara;

(g) selepas pengambilan terdapat kerosakan kepada bahagian utara yang kini terpisah dan terasing daripada bahagian selatan Lot 45636. Bahagian utara Lot 45636 kini terletak di antara kolam-kolam takungan (*retention ponds*) di bawah DBKL (eksh RS6 afidavit tambahan pemohon bertarikh

23 September 2011). Oleh kerana tiada sempadan secara fizikal di antara kolam-kolam takungan (*retention ponds*) yang bersebelahan dan bahagian utara Lot 45636 yang terpisah, air daripada kolam-kolam takungan (*retention ponds*) yang bersebelahan kolam takungan (*retention pond*) kini mengalir di sekitar bahagian utara Lot 45636;

(h) pihak DBKL juga telah membina sistem pengairan di bawah jalan baru di antara kolam takungan (*retention pond*) di utara dan di selatan bagi membolehkan pengaliran air secara bebas di antara kolam-kolam takungan ini (*retention ponds*). Penilai kerajaan juga tidak mempertikaikan hakikat, apa-apa pembinaan pada bahagian baki tanah di Bahagian A akan menghalang pengaliran air secara bebas di antara kolam-kolam takungan (*retention pond*) di bahagian utara dan kolam-kolam takungan (*retention pond*) di bahagian selatan. Berdasarkan kepada alasan ini DBKL tidak akan membenarkan bahagian utara Lot 45636 ditambun untuk pembangunan. Memandangkan tiada kerja tambunan dapat dilaksanakan di bahagian ini pemohon akan kehilangan keseluruhan bahagian utara bagi tujuan pembangunan; dan

(i) berdasarkan kepada perkara-perkara yang dinyatakan terdahulu daripada ini pemohon menghujahkan pampasan berjumlah RM13,752,244 yang disyorkan oleh penilai swasta ialah jumlah yang sesuai, adil dan berpatutan diaward kepada pemohon oleh mahkamah ini.

ALASAN DAN JUSTIFIKASI RESPONDEN

[7] Pihak responden pula telah mengemukakan alasan-alasan berikut dan menghujahkan Lot 45636 kini menikmati kebaikan (*betterment*) akibat pengambilan tersebut dan berdasarkan kepada ini pemohon tidak wajar diaward pampasan bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*):

(a) suatu fakta yang tidak dipertikaikan ialah akibat daripada pengambilan Lot 45636, Lot tersebut terpisah kepada dua bahagian iaitu Bahagian A yang meliputi 6,328 meter persegi dan Bahagian B yang meliputi 8,163 meter persegi. Pemohon menyatakan Bahagian B kini menjadi tidak lagi berekonomi untuk dibangunkan berdasarkan menurut pelan induk. Pemohon juga menyatakan kawasan yang dicadangkan untuk pembinaan restoran terapung telah terlibat dengan pengambilan tanah (ms 12 Dokumen 'B1' dan ms 13 Dokumen 'B2');

(b) dakwaan pemohon tidak disokong dengan apa-apa bukti. Perbandingan di antara pelan susun atur tapak yang diluluskan (*approved site layout plan*) (Lampiran 'C' di ms 59 Dokumen 'B1') dan juga pelan pengambilan tanah akan menunjukkan pernyataan pemohon tidak berasas sama sekali;

(c) terdapat kolam lombong yang menutupi sebahagian besar Bahagian A dan sebahagian tanah bersebelahan tanah DBKL. Penilai swasta telah menyatakan DBKL menggunakan kolam lombong sebagai kolam takungan (*holding pond*) dan tidak akan membenarkan apa-apa kerja penambunan dijalankan pada Bahagian A. Penilai swasta bergantung kepada lukisan pembinaan (*construction drawings*) (eksh RS5 pada Dokumen 'D2') tetapi lukisan ini tidak membuktikan apa-apa. Lukisan itu hanyalah cadangan tanpa maklumat lanjut. Oleh yang demikian dakwaan pemohon hanya tinggal dakwaan tanpa apa-apa sokongan. Tanpa permohonan untuk perancangan, dakwaan pemohon terhadap daya maju (*viability*) pembangunan dan apa-apa kesan bertentangan adalah spekulatif semata-mata pada tahap ini; dan

(d) rasional penilai kerajaan untuk tidak mengesyorkan apa-apa pampasan bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) ialah kerana terdapat kebaikan (*betterment*) akibat pengambilan. Kerja-kerja bernilai RM7,449.164.76 telah dilaksanakan oleh kontraktor DBKL untuk menambun kolam di Bahagian B dan mengakibatkan Bahagian itu menjadi tanah rata yang sama paras dengan jalan raya dan tanah berjadual kini menikmati jalan masuk dan *visibility* yang baik (ms 17–21 Dokumen 'E2'). Lampiran 'F' pada Dokumen 'E1' juga membuktikan dakwaan penilai swasta di perenggan 5 pada Dokumen 'C2' tidak benar.

PENILAIAN DAN DAPATAN MAHKAMAH

[8] Penilai pemohon menuntut pampasan untuk kerosakan tanah baki akibat pengambilan tanah seperti yang diperuntukkan di bawah Perenggan 2(d), Jadual Satu, Akta seperti berikut:

Nilai sebelum pengambilan:

14,518.47 mp @ RM1.184 smp - RM17,190,305 Tolak

Nilai selepas pengambilan:

14,518.47 mp @ RM236.80 smp - RM3,438.061

Tuntutan penjejasan terbabit: RM13,752,244

[9] Penilai pemohon mencadangkan pampasan kerosakan tanah (*injurious affection*) tanah baki sebanyak 80% kerana:

(a) tanah baki telah dipecah menjadi dua bahagian;

(b) memandangkan tanah baki terbahagi dua dan dipisahkan oleh jalan, cadangan pembangunan di atas tanah baki perlu dirancang semula dan tidak boleh dilaksanakan berasaskan pelan susun atur yang telah diluluskan; dan

(c) kawasan yang dicadangkan untuk restoran terapung telah diambil keseluruhannya melalui pengambilan tanah ini.

[10] Sementara itu penilai kerajaan tidak mencadangkan pampasan untuk penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*) kerana telah berlaku kebaikan (*betterment*) di mana akibat pengambilan, sebahagian kawasan lombong telah dibangunkan dengan jalan raya yang menghubungkan Taman Desa Bakti dan Pasar Borong Kuala Lumpur, memudahkan aksesibiliti rangkaian jalan raya di kawasan ini. Responden tidak memberi pampasan bagi penjejasan dan kerosakan tanah (*injurious affection*).

SEBELUM PENGAMBILAN

[11] Sebelum pengambilan, tanah berbentuk seperti huruf L, keseluruhan bahagian tengah hingga ke sempadan utara adalah lombong manakala bahagian tengah hingga ke sempadan selatan tanah kosong dan separas jalan.

[12] Jalan masuk ke tanah ini ialah melalui Jalan 6/3A yang terletak di sempadan timur dan jalan sekunder 8/3A dan 9/3A di sebelah selatan. Tidak ada jalan masuk dari sempadan barat. Ini bermakna jalan masuk ke kawasan ini akan terhenti di Lot 45611 hingga Lot 45623 yang masih merupakan tanah kosong di tepi lombong (*dead end*).

[13] Bahagian tengah hingga ke sempadan utara yang dicadangkan untuk tapak pejabat, perdagangan, tempat letak kereta, esplanad serta restoran seperti cadangan pelan susun atur (ms 8 afidavit sokongan pemohon Dokumen 'D1') masih tanah lombong. Tidak ada bukti dikemukakan bagi menunjukkan sebarang perbelanjaan telah dikeluarkan untuk menambun tanah bagi membina bangunan, esplanad dan jalan masuk.

[14] Tidak ada kelulusan pelan bangunan untuk bangunan pejabat 14 tingkat, tapak pejabat, perdagangan, tempat letak kereta, esplanad dan restoran seperti cadangan pelan susun atur (ms 8, afidavit sokongan pemohon Dokumen 'D1').

SELEPAS PENGAMBILAN

[15] Selepas pengambilan tanah baki terbahagi dua oleh jalan baru. Bahagian A, di sebelah utara jalan seluas 6,328 meter persegi kekal sebagai lombong dan keseluruhan sempadan selatannya bertumpu kepada jalan.

[16] Bahagian B, di sebelah selatan jalan seluas 8,163 meter persegi sebagai tanah kosong. Kesemua sempadan bahagian ini bertumpu kepada jalan. Kedua-dua tanah baki mendapat akses tambahan dari arah barat skim ini hingga ke Jalan 1/2B.

[17] Kesimpulannya, walaupun terpisah dua, tanah baki mendapat faedah kebaikan (*betterment*) akibat pengambilan ini dengan wujudnya jalan dari sebelah barat sebagai tambahan kepada Jalan 6/3A, 8/3A dan 9/3A yang sedia ada di sebelah timur dan selatan. Ini bermakna keadaan tanah baki selepas pengambilan lebih baik dari keadaan sebelum pengambilan.

[18] Memandangkan penilai kerajaan tidak mencadangkan jumlah bagi kebaikan (*betterment*) ini, mahkamah berpendapat kenaikan nilai tanah baki sebanyak 10% bagi faktor 'betterment' kerana wujudnya jalan masuk dari sebelah barat.

[19] Bagi isu merancang semula cadangan pembangunan di atas tanah baki, sebelum pengambilan tanah, terdapat 12 bentuk tapak untuk kegunaan perniagaan. Selepas pengambilan, bahagian A di sebelah utara kekal sebagai lombong dan pemohon perlu menyediakan pelan susun atur baru bagi menggantikan tiga tapak perdagangan dan restoran terapung yang terlibat dalam pengambilan ini. Bahagian B pula kekal sebagai tanah kosong dan perlu kemukakan semula pelan susun atur untuk menyesuaikan dengan jalan baru yang telah dibina. Mahkamah berpendapat kos menyediakan plan bagi tanah baki seluas 14,518 meter persegi dan tempoh masa mendapat kelulusan pelan tidak akan menyebabkan nilai tanah menyusut sebanyak 80% atau RM13,753,244 sebagaimana yang didakwa pemohon. Oleh yang demikian, pengiraan pampasan akibat penjejasan tanah baki secara sebelum dan sesudah pengambilan yang dicadangkan oleh penilai pemohon (*before and after method*) tidak sesuai digunakan bagi kes ini. Mahkamah berpendapat pampasan bagi kerosakan tanah (*injurious affection*) hendaklah terhad kepada kos menyediakan pelan tatatur baru dan tempoh mendapat kelulusan dari DBKL selama enam bulan. Berdasarkan kepada faktor ini mahkamah berpendapat penurunan nilai tanah baki sebanyak 10% bagi kerosakan (*injurious affection*) tanah terbabit adalah adil dan berpatutan.

[20] Bagi isu keseluruhan kawasan cadangan restoran terapung yang terlibat dalam pengambilan pula mahkamah berpandangan dari pelan susun atur yang diluluskan, restoran terapung terletak di dalam lombong di sempadan timur tanah ini. Selepas pengambilan restoran ini boleh diubah ke bahagian selatan atau utara kerana telah ada jalan masuk di bahagian selatan. Selanjutnya pada pandangan mahkamah nilai tanah lombong tidak akan menyusut jika restoran ini dipindah dari tapak asal yang juga berada di dalam lombong. Tidak ada sebarang bukti dikemukakan bagi menunjukkan harga tapak perdagangan atau restoran berbeza mengikut lokasi di tepi tasik atau kolam. Pemohon juga gagal membuktikan nilai tanah baki susut akibat cadangan restoran dipindah ke bahagian lain tanah baki ini.

[21] Mahkamah berpendapat tanah baki mengalami pecah pisah (*severance*)

dan kerugian yang dialami pemohon ialah kos tambahan untuk menyediakan pelan susun atur yang baru bagi tanah berjadual dan tempoh masa untuk mendapat kelulusan sahaja. Oleh yang demikian, pengiraan kerosakan ini hendaklah hanya terhad kepada kos untuk menyediakan pelan bagi tanah baki termasuk sebarang fi yang dikenakan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur untuk meluluskan pelan susun atur tersebut.

KESIMPULAN

[22] Pada keseluruhannya beban terletak ke atas pemohon untuk menunjukkan pampasan yang diaward oleh responden bagi pengambilan tanah berjadual, tidak berpatutan. Menurut Jadual Ketiga Akta, beban secara keseluruhannya terletak pada laporan penilaian penilai pemohon kerana hanya laporan itu sendiri yang sewajarnya mengasaskan satu kes prima facie bagi nilai tanah berjadual. Laporan penilaian oleh penilai swasta hendaklah disokong dengan alasan-alasan yang munasabah dan mantap yang terdedah kepada pemeriksaan rapi oleh pihak lawan.

[23] Berdasarkan kepada perkara yang dihuraikan di atas mahkamah sebulat suara mendapati pemohon telah gagal untuk membuktikan suatu kes prima facie melalui laporan penilaian yang difailkan bahawa award yang dibuat oleh responden tidak wajar dan tidak berpatutan. Berdasarkan kepada ini keputusan sebulat suara mahkamah ialah seperti yang tertera di bawah.

[24] Berdasarkan perkiraan di atas mahkamah memberi award pampasan seperti berikut:

(a) Nilai pasaran	
Award responden sebanyak	RM3,115,098.40 dikekalkan
(b) Kenaikan nilai (*betterment*) Perenggan 2(b) Jadual Satu Akta	
Nilai selepas	
14,518.47mp @RM947.10 smp	- RM13,750,442.94
Nilai sebelum	
14,518.47mp @RM861 smp	- RM12,00.402.67
Kenaikan nilai	RM 1,250,040.27
(c) Pampasan penjejasan terbabit (*injurious affection*) Perengan 2(d) Jadual Satu Akta	
Nilai sebelum	
14,518.47mp @RM861 smp	- RM 12,500,402.67
Nilai selepas	
14,518.47mp@RM774.90smp	- RM11.250.362.40
Pampasan penjejasan terbabit	RM 1,250,040.27

(d) Keputusan	
(i) Nilai pasaran	RM3,115,098.40
Campur	
(ii) Pampasan penjejasan terbabit	RM1,250,040.27
	RM4,365,138.67
Tolak	
Kenaikan nilai (*betterment*) smp	RM1,250.040.27
Award mahkamah	RM3,115,098.40
TOLAK	
Award responden	RM3,115.098.40
Kenaikan /Pengurangan award	*RM0*

Permohonan pemohon ditolak.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran